广州医科大学附属第四医院
1号楼一楼咖啡馆招租用户需求书

一、项目概况

1. 项目位置：广州市增城区光明东路1号，广州医科大学附属第四医院1号楼一楼患者服务中心接待室

2. 服务范围：上述场地便民咖啡馆租赁经营服务

3. 场地现状：按现状出租，为基本场地

4. 出租用途：仅限医院便民咖啡馆（咖啡、饮品、简餐、烘焙点心等），不得改变使用功能

5. 出租期限：6年

6. 场地交付：以现状交付，承租方须现场踏勘并确认条件

二、承租经营要求

1. 承租方须自行全额出资完成场地隔断、装修、门头、地面、天花、防水、防火、防虫、排烟、排污、设备基础等全部施工，符合医院安全、消防、卫生、院感、环保要求。

2. 承租方须自行负责水电接驳、线路铺设、配电箱、灯具、给排水、排污、计量表具等全部工程，符合医院用电用水安全规范，所有费用由承租方承担。

3. 经营范围仅限：现磨咖啡、茶饮、鲜榨饮品、健康轻食、烘焙点心、无酒精饮品等便民休闲品类；严禁经营：香烟、酒类、油烟类

餐饮、明火重餐、药品、医疗器械、易燃易爆及违禁品。

4. 严格遵守食品安全、消防、院感、卫生防疫、环保排污规定，明码标价，诚信经营，服从医院统一管理。

5. 承租方不得擅自转租、分租、转让、出借、转包经营。

6. 紧急情况下无条件配合医院急救、应急、抢险、通道畅通及保障服务。

7. 承租方承诺：出租标的权属证明正在办理当中，承租方须自行办妥经营证照、经营许可证等相关证照及手续，并自行完善相关配套设施，如依法需由出租方提供有关资料办理的，出租方协助提供。承租方不得以办理经营证照为由向出租方追究有关法律责任和索取任何补偿，相关风险自行承担。

8. 承租方投入的装修、水电设施、固定设备等，合同期满或提前终止，无偿归医院所有，不得拆除、损坏。

9. 承租方须在入场 15 天内购买公众责任险、财产险、食品安全责任险等商业保险。

10. 遵守医院作息、门禁、保洁、安保、院感防控等管理制度，不影响诊疗秩序。

11. 承租方须无条件配合医院中医科开展中医养生特色饮品配套服务工作。需无偿提供经营场地内相应位置用于中医养生特色饮品相关商品陈列、物料存放及患者领取使用；安排人员做好相关登记、数据统计、报表报送等工作；该部分业务不经过承租方自有收费结算平台，不得向医院、医患收取场地占用费、服务费、平台手续费

等任何相关费用，全力满足医患养生及日常消费需求。

12. 承租方须提供功能设计方案，配置一体化线上线下点餐收银系统，满足院内咖啡饮品门店经营服务需求：（1）门店 POS 收银系统：实现点单收银、微信、支付宝、银行卡等多方式支付、订单管理、小票及杯贴打印、取餐叫号、交接班管理；（2）微信小程序：包含首页、职工专区、商品分类，支持规格、温度、甜度等选择，提供到店自取、院内配送下单（可填写科室、病房、诊室），具备支付、会员优惠券、评价、订单查询、退款申请、发票申请等自助服务；（3）商户管理后台：具备商品管理、订单管理、配送管理、会员管理、报表管理、系统管理功能。

13. 承租方应于合同签订后 15 个工作日内向出租方提交完整一套装修方案，待出租方审核同意后方可开展现场装修施工。

三、建设改造要求

1. 承租方须提交：装修方案、水电施工方案、消防方案、卫生布局、排污排烟方案、效果图，经医院审核同意后方可施工。

2. 施工须降噪、防尘、围挡，不得干扰诊疗，施工安全与责任由承租方全权承担。

3. 材料须环保、阻燃、易清洁，符合公共场所安全标准。

4. 必须设置独立排污、隔油池、残渣过滤设施，满足医院环保与物业排水要求。

5. 禁止使用明火、大功率易发热设备，优先用电制设备。

6. 医院对承租方装修、水电、排污等所有投入不做任何经济补偿。

四、成本责任划分

（一）承租方承担

1. 场地装修、门头、水电工程、表具、线路、照明、排水、排污、隔油等全部建设费用。

2. 经营期间水费、电费、垃圾清运费、物业费、网络通讯费、排污处理费等。

3. 员工工资、社保、福利、工装、培训等人工成本。

4. 食材、原料采购、仓储、损耗、管理费用。

5. 设备维修、更换、保养费用。

6. 证照办理、年检、健康证、卫生检测、排污检测等费用。

7. 点餐收银系统、微信小程序、商户后台的开发、部署、运维及升级迭代全部费用。

8. 经营相关税费及其他一切费用。

（二）医院承担

1. 提供现有水电接驳总接口（接驳点以现场确认为准）。

2. 对经营、装修方案进行审核与监督管理。

五、经营与管理要求

1. 商品明码标价，价格合理，不高于周边商圈均价，接受医院与患者监督。

2. 严格执行食品进货查验、索证索票、台账记录、保质期管理

3. 按医院要求提供职工、患者优惠服务。

4. 医院大型活动、义诊、应急保障时，无偿配合供应与服务。

5. 禁止占道经营、噪音扰民、乱堆乱放、污染环境、异味外溢。

6. 保持经营区域及周边环境卫生整洁，做好消毒与院感防控。

7. 每日清洁排污、滤油设施，确保无堵塞、无异味、无蚊虫滋生。

8. 积极配合中医科中医养生特色饮品落地服务，落实商品摆放及登记统计等相关工作，该类业务不接入服务商自身收费平台，不得产生额外收费。

六、服务标准

1. 人员统一着装、佩戴工牌，文明服务、用语规范。

2. 商品陈列整齐，店内干净卫生，无过期、三无、伪劣食材。

3. 每日清洁消毒，卫生达标，符合院感要求。

4. 安全、卫生、消防、应急管理制度健全并上墙。

5. 服从医院监督检查，限期完成问题整改。

6. 经营期间投诉、纠纷、安全事故，由承租方全权处理与赔偿。

七、支付方式

1. 租金按月结算。

2. 首月租金在合同生效后 7 个工作日内一次性支付。

3. 后续每月 10 日前将当月租金缴至医院指定账户。

八、履约保证金

1. 合同签订后 10 日内，承租方缴纳相当于 3 个月租金的履约保证金。

2. 合同期满，无违约、无欠费、完成场地移交后，30 个工作日内无息退还。以支票、汇票、本票或银行、保险、持牌融资担保机构出具的见索即付履约保函提交。

3. 承租方违约、欠费、损坏设施，医院有权从保证金抵扣，不足部分由承租方补足。

九、其他约定

1. 承租方不得转包、分包、转租经营。

2. 合同终止，承租方须完好交还场地，固定装修及设施无偿归医院所有。

3. 经营期间因承租方原因造成人身伤害、财产损失，由承租方全额承担赔偿责任。

4. 配合医院创文、检查、考核、防疫等工作。

5. 本需求书为要约邀请，具体权利义务以正式租赁合同为准。

附件 1 咖啡馆场地附图：





具体位置：广州医科大学附属第四医院 1 号楼 1 楼患者服务中心接待室

面积：约 30 平方米

现状：提供基本场地，承租人需负责符合经营要求的全面装修（含场地水电、网络工程建设）、设备投入及氛围营造。（效果图只供参考）